



---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. 77/2011 R.G.E., rinviata al 27/06/2012

**Giudice Dr. Francesco MURGO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti*

*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al n. 107  
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al n. 19  
C.F. TVRBR732L24D122N- P.Iva 01319690796*

*con studio in Crotone (Crotone) Via Cutro, 117  
telefono: 096229962  
cellulare: 3396031163  
fax: 096220985  
email: roberto.taverniti@ingpec.eu*

## **PREMESSA**

Il giorno 8 febbraio 2012, il Giudice dell'Esecuzione immobiliare n. 77/2011 R.G.E. dott. Francesco MURGO, mediante il Verbale di Giuramento contenente i termini dell'incarico (Allegato 1) disponeva di assegnare al sottoscritto ing. Roberto TAVERNITI l'incarico di redigere il presente elaborato peritale avente per oggetto il pignoramento nell'interesse della:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. FISCHETTO Daniele con Studio legale alla Via Napoli, 15 - 88900 CROTONE, presso il quale elegge domicilio.

contro;

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avvocati DI GRAVIO Dario, TALARICO Domenico e PITINGOLO Domenico, eleggendo domicilio presso lo Studio legale dell'avv. PITINGOLO Domenico con Studio legale al Corso Mazzini, 76 - 88900 Crotone.

Il G.E. non ha ancora nominato il Custode giudiziario dei beni pignorati.

## **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In data 21 febbraio 2011, l'avv. FISCHETTO Daniele, rappresentante e difensore del [REDACTED] ha depositato in cancelleria il fascicolo contenente la documentazione di rito, completa di certificazione notarile. Pertanto, non è stato necessario compilare e trasmettere il modulo predisposto in caso di carenza.

A seguito del deposito in Cancelleria della Relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene eseguito dal sottoscritto in data 12/03/2012, il G.E., con provvedimento del 13/03/2012, disponeva: "Vi provveda l'esperto a verificare l'appartenenza degli immobili all'esecutata in base alle visure ipotecarie (non catastali)". Tuttavia, esiste in atti il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 13/09/2011 a firma del Notaio dott.ssa Carmen INFANTINO. Pertanto, al fine di non gravare ulteriormente sulle spese, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare riferimento a detto documento per la verifica dell'appartenenza degli immobili all'esecutata, previa consultazione col G.E.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Nell'adempire alle mansioni riportate nel Verbale di Giuramento, il sottoscritto comunicava al debitore ora, data e luogo del sopralluogo, a mezzo lettera spedita con R/L Raccomandata 1 PdC n. 05228550056-0 del 14/02/2012, ribadita con lettera raccomandata AR n. 13429895702-5 del 17/02/2012 (Allegato 2).

A seguito delle comunicazioni citate, il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo in data 5/03/2012, del quale redigeva il relativo verbale (Allegato 3). Da questo si evince che al sottoscritto è stato possibile l'accesso alle u.i. pignorate.

Acquisiti in seguito gli altri elementi e la documentazione necessaria per l'espletamento dei compiti indicati nel Verbale di giuramento, effettuati ulteriori sopralluoghi per i rilievi metrici dei fabbricati privi di qualsiasi restituzione grafica, il sottoscritto procedeva a redigere il presente elaborato peritale, conforme al software indicato dal G.E., riguardante il bene pignorato, descritto come segue nell'Atto di pignoramento del 6/07/2011.

### LOTTO 01

Complesso turistico alberghiero, costituito da un edificio destinato ad albergo e due edifici destinati a residence, inseriti in area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi coperti e scoperti, prati, parco con piante pregiate, anfiteatro, pizzeria, discoteca, due piscine scoperte, impianto sportivo con campi polifunzionali dotati di illuminazione artificiale e spogliatoio, più un disgiunto stabilimento balneare fronte mare.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1. Piena proprietà del Lotto 01, costituito da un complesso turistico alberghiero vantata dalla

Proprietà per 1/1, ora rappresentata dal

### 1.2. Titolarità del bene.

Il titolo di proprietà dei beni pignorati è l'atto "Cessione di Azienda", rogito del Notaio dott. Mario FRISENDA del 7 agosto 1989, rep. n. 56292, racc. n. 10830, (Allegato 4) trascritto a Catanzaro il 17/08/1989 ai nn. 10913 R.P. e 13258 R.G. e successiva trascrizione a rettifica, per omissione di una particella, del 17/08/1989 ai nn. 14770 R.P. e 7350 R.G., mediante il quale la

, ha ceduto, venduto e trasferito alla l'azienda turistico alberghiera costituita da un terreno di superficie complessiva di 61.741 m<sup>2</sup>, dei quali 48.130 m<sup>2</sup> muniti di recinzione metallica, che comprende i fabbricati di seguito elencati:

- fabbricato a cinque piani uso albergo, a pianta semicircolare;
- fabbricato a cinque piani uso residence denominato "Corpo A-B-C";
- fabbricato a tre piani uso residence denominato "Corpo D-E-F";
- fabbricato a d un piano adibito a spogliatoio, con quattro campi da tennis e uno di pallavolo;
- fabbricato ad un piano ad uso servizi palco anfiteatro;
- fabbricato ad un piano ad uso sala di proiezioni anfiteatro;
- fabbricato ad un piano ad uso guardiola custode;
- fabbricato ad un piano ad uso discoteca - night;
- due piscine scoperte.

La differenza  $61.741 \text{ m}^2 - 48.130 \text{ m}^2 = 13.611 \text{ m}^2$ , per 11.011 m<sup>2</sup> è adibita a zona verde e per 2.600 m<sup>2</sup> a stabilimento balneare a servizio del nucleo centrale.

### 1.3. Dati catastali e confini attuali

Come si evince dalla lettura del paragrafo "Storia ipotecaria" del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 13/09/2011 a firma del Notaio dott.ssa Carmen INFANTINO in atti (Allegato 5), i beni oggetto della vendita precedentemente menzionata sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60, originaria della Particella 60 sub 1, a sua volta originaria dell'attuale Particella 60 subalberi 2-3-4 e 5, nonché nel Catasto Terreni del Comune di Crotone al Foglio 52, particelle 20-7-42-45-36-38-23-35-37-24-41-39-8 e 61.

I dati appresso riportati si deducono dalle visure storiche aggiornate (Allegato 6).

Unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati intestate alla con sede in Crotone, cod. fisc. 00879250793, Proprietà per 1/1:

1. Foglio 52, Particella 60 sub 2, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 73.900,00, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S2-S1-T-1-2;
2. Foglio 52, Particella 60 sub 3, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 45.137,00 Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T-1-2-3;
3. Foglio 52, Particella 60 sub 4, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 50.447,00 Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S1-T-1;

4. Foglio 52, Particella 60 sub 5, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T;  
Unità immobiliari censite nel Catasto Terreni intestate alla [REDACTED] con sede  
in Crotone, cod. fisc. 00879250793, Proprietà per 1/1:

1. Foglio 52, Particella 7, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie are 08 ca 40;
2. Foglio 52, Particella 20, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,20;
3. Foglio 52, Particella 23, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;
4. Foglio 52, Particella 24, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;
5. Foglio 52, Particella 35, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;
6. Foglio 52, Particella 36, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 80, Reddito Dominicale Euro 1,04 Reddito Agrario Euro 0,67;
7. Foglio 52, Particella 37, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 10 ca 50, Reddito Dominicale Euro 0,92 Reddito Agrario Euro 0,60;
8. Foglio 52, Particella 38, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;
9. Foglio 52, Particella 39, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 70, Reddito Dominicale Euro 1,03 Reddito Agrario Euro 0,66;
10. Foglio 52, Particella 41, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 09 ca 20, Reddito Dominicale Euro 0,81 Reddito Agrario Euro 0,52;
11. Foglio 52, Particella 42, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 06 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,58 Reddito Agrario Euro 0,37;
12. Foglio 52, Particella 45, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 16 ca 50, Reddito Dominicale Euro 1,45 Reddito Agrario Euro 0,94;
13. Foglio 52, Particella 61, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 26 ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,28 Reddito Agrario Euro 1,48.

Il complesso turistico alberghiero confina a nord e a est con strada interpodereale e con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] a sud e a ovest con proprietà [REDACTED]  
(per 16/1776) più 19 altri, salvo altri.

Note.

Da visure catastali storiche si evince che le limitrofe particelle 40, 46, 44, e 34 sono state soppresse dal 17/12/1990 e sono state unite alla particella 60. La particella 8 risulta attualmente soppressa. La particella 48 risulta di proprietà [REDACTED]. L'elaborato planimetrico che illustra le ubicazioni e le indicazioni dei subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 60 è stata dichiarata non conforme, a seguito del sopralluogo dei tecnici catastali del 20/12/2006. Dagli estratti planimetrici formanti l'Allegato 7, in particolare dall'estratto planimetrico catastale contenente l'evidenziazione delle particelle pignorate e dall'estratto planimetrico contenente la sovrapposizione delle particelle pignorate all'aerofotogramma della zona, si evince che;

- a) i fabbricati individuati dalle particelle n. 60 sub 2, sub 3 e sub 4 ricadono nell'area di pertinenza individuata dalla particella n. 60 sub 5;
- b) le particelle 24 e 61 sono completamente disgiunte dalle altre, in particolare la n. 61 è una porzione di arenile fronte mare.

#### 1.4. Attuali e precedenti proprietari.

Dalle stesse visure storiche per immobile sopra elencate, si evincono le seguenti situazioni.

**F. 52, particella 7**

Dal 22/08/1989;

Dal 07/08/1989 al 22/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;

**F. 52, particella 20**

Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;

[REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 19/12/1980 al 07/08/1989;

F. 52, particella 23  
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 24/07/1980 al 07/08/1989;

F. 52, particella 24  
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 13/06/1979 al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 9/27 e n. 9 [REDACTED] Proprietà per 2/27 ciascuno;  
F. 52, particella 35  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Fino al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 36  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 18/11/1980 al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 37  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Fino al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 38  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 18/11/1980 al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 39  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Fino al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 41  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Fino al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 42  
Dal 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Fino al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;  
F. 52, particella 45  
Dal 29/12/2006;

[REDACTED] Proprietà per 1/1;  
Dal 15/10/1980 al 07/08/1989;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

F. 52, particella 60 sub 2

Dal 29/12/2006:

Dal 14/02/2006 al 07/08/1989:

Proprietà per 1/1;

F. 52, particella 60 sub 3

Dal 29/12/2006:

Proprietà per 1000/1000;

Dal 14/02/2006 al 07/08/1989:

Proprietà per 1/1;

F. 52, particella 60 sub 4

Dal 29/12/2006:

Proprietà per 1000/1000;

Dal 14/02/2006 al 07/08/1989:

Proprietà per 1/1;

F. 52, particella 60 sub 5

Dal 14/02/2006:

Proprietà per 1000/1000;

Bene comune non censibile;

Dal 29/01/1991 al 14/02/2006:

F. 52, particella 61

Dal 22/08/1989:

Proprietà per 1000/1000;

Fino al 22/08/1989:

Proprietà per 1/1;

Proprietà per 1000/1000.

#### 1.5. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Esaminato il Certificato a firma del Notaio dott.ssa Carmen INFANTINO in atti, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni pignorati.

1. Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Crotone del 4/02/2002, repertorio 28, trascritto a Catanzaro il 17/04/2002 ai nn. 6019 R.P. e 7719 R.G. a favore di [redacted] io con sede in Roma [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili NCT foglio 52 particelle 60-34-44-46-40-43-20-7-42-45-36-38-23-35-37-24-41-39-8-61 e NCEU Foglio 52 particella 60.
2. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento a rogito Notaio Saraceno Massimo in Roma del 30/06/2006, rep. n. 3171, iscritta a Crotone il 5/07/2006 ai nn. 851 R.P. e 3965 R.G. a f [redacted] per € 14.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 per sorte capitale, durata 20 anni, [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili NCEU Foglio 52 particella 60 subb. 3-4 e 5.
3. Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Crotone del 23/06/2011, repertorio 392, trascritto a Crotone il 14/07/2001 ai nn. 3301 R.P. e 4400 R.G. a favore di [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili oggetto del presente pignoramento.

#### 1.6. Conformità dell'indicazione contenuta nel pignoramento

La particella n. 7 riportata in Catasto Terreni quale fabbricato rurale, effettivamente è ora inesistente e ad esso si sovrappone il fabbricato indicato nel Catasto Fabbricati particella n. 60 sub 4.

### 1.7. Stato di possesso e/o detenzione.

In sede di secondo sopralluogo, si è potuto constatare che tutti i beni costituenti il LOTTO 1 sono stati ceduti in affitto dalla proprietaria [REDACTED]

[REDACTED], ora rappresentata dalla s [REDACTED] ai fini di gestione dell'attività alberghiera.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

### 2.1. Zona

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in Zona F "Strutture alberghiere esistenti", soggetta all'art. 73, comma F, come si evince dallo stralcio planimetrico (Allegato 8).

In questa zona non sono consentiti cambi di destinazione d'uso. E' consentito un ampliamento del volume esistente pari al 10% per esigenze connesse alla razionalizzazione dei servizi dell'albergo.

Il vincolo di destinazione d'uso alberghiera ha validità ventennale.

Per quanto concerne i vincoli, il bene ricade in Zona Beni ambientali (soggetta alle disposizioni della Legge 29 giugno 1939, n. 1497) e in Zona litoranea ionica di notevole interesse pubblico (soggetta alle disposizioni del D.M. 05/05/1965 e del D.M. 27/07/1968).

### 2.2. Composizione e superfici

Il complesso turistico alberghiero acquistato dalla [REDACTED] insiste su un compendio di terreni di area pari a  $61.741 \text{ m}^2$ , dei quali  $48.130 \text{ m}^2$  muniti di recinzione metallica. La differenza  $61.741 \text{ m}^2 - 48.130 \text{ m}^2 = 13.611 \text{ m}^2$ , per  $11.011 \text{ m}^2$  è adibita a zona verde e per  $2.600 \text{ m}^2$  a stabilimento balneare a servizio del nucleo centrale.

Su detto compendio di terreni insistono i fabbricati elencati nell'atto di acquisto e appresso riportati:

- fabbricato a cinque piani uso albergo;
- fabbricato a cinque piani uso residence denominato "Corpo A-B-C";
- fabbricato a tre piani uso residence denominato "Corpo D-E-F";
- fabbricato a d un piano adibito a spogliatoio, con quattro campi da tennis e uno di pallavolo;
- fabbricato ad un piano ad uso servizi palea anfiteatro;
- fabbricato ad un piano ad uso sala di proiezioni anfiteatro;
- fabbricato ad un piano ad uso guardiola custode;
- fabbricato ad un piano ad uso discoteca - night;
- due piscine scoperte.

L'edificio destinato ad albergo ha pianta approssimativamente semicircolare e si compone di piano seminterrato S1, piano seminterrato S2, piano terra, piano primo e piano secondo. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale, ascensori e montacarichi. Parte del piano seminterrato S1 è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito; la parte prospiciente il mare è destinato 16 camere d'albergo. Il piano seminterrato S2 contiene n. 32 camera. Il piano terra contiene la hall, il bar, le sale riunioni, il ristorante e la relativa cucina, ampi terrazzi scoperti e coperti con strutture in legno lamellare. I piani primo e secondo contengono ciascuno 32 camere d'albergo. Complessivamente si hanno 112 camere doppie, 40 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 264 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa  $6.390 \text{ m}^2$ , suddivisa tra i 5 piani, come indicato nelle tavole AL 01-02-03-04 (Allegato 9). La volumetria complessiva è di  $21.300 \text{ m}^3$ .

Il "Corpo A-B-C" destinato a residence è costituito da tre corpi di fabbrica a pianta rettangolare posti in aderenza e formanti nel complesso una pianta a "Y". Si compone di piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale. Il piano seminterrato è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito. Al piano terra è presente una serie di servizi quali palestra, piccola piscina coperta, salette massaggi e terapia oltre sale relax con idromassaggio. Al piano primo si trovano 32 camere, al piano secondo 46, ed al piano terzo altre 20 camera. Complessivamente si hanno 98 camere doppie, 35 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 231 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa  $4.600 \text{ m}^2$ , suddivisa tra i 5 piani, come indicato nelle tavole RE 05-06 (Allegato 9). La volumetria complessiva è di  $13.840 \text{ m}^3$ .

Il "Corpo D-E-F" destinato a residence è costituito da tre corpi di fabbrica a pianta rettangolare posti in aderenza a schiera. Si compone di piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale. Il piano seminterrato è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito. Al piano terra si trovano la reception, gli uffici amministrativi, le sale riunioni e da pranzo, il bar, la cucina, i servizi igienici e accessori, depositi e 12 camere. Al piano primo si trovano 36 camere, al piano secondo altre 36 camere. Parte della copertura a lastrico solare è dotata di tettoia in legno lamellare, destinata a ristorante all'aperto. Complessivamente si hanno 84 camere doppie, 25 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 193 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 5.200 m<sup>2</sup>, suddivisa tra i 3 piani, come indicato nella tavola RE 07 (Allegato 9). La volumetria complessiva è di 15.600 m<sup>3</sup>.

L'edificio destinato a spogliatoio a servizio dei campi da tennis e pallavolo ha pianta rettangolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di cemento armato. Comprende due locali spogliatoi con docce e servizi igienici, un locale amministrazione, deposito, ripostiglio, servizio igienico e locale tecnico. La superficie lorda coperta complessiva, ricavata dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (Tavola AC 01, Allegato 9) è di circa 92 m<sup>2</sup>.

L'impianto sportivo è costituito da n. 4 campi polivalenti (calcetto/tennis) in erba sintetica, dotati di recinzione in rete metallica sostenuta da pali di ferro e di impianto di illuminazione e da un campo polivalente (pallavolo/minitennis/pallacanestro) in cemento dotato di recinzione in rete metallica sostenuta da pali in ferro. La superficie dei campi in erba sintetica è di 3.120 m<sup>2</sup>, la superficie del campo in cemento è di 560 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad uso servizi palco anfiteatro ha pianta semicircolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende un locale spogliatoio, servizio igienico e ripostiglio e una tettoia in pannelli di lamiera grecata. La superficie lorda coperta complessiva, ricavata dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (Tavola AC 02, Allegato 9) è di circa 25 m<sup>2</sup>; la superficie della tettoia del palco è di circa 85 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad uso sala di proiezioni anfiteatro ha pianta quadrata e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende un solo locale per proiezioni. La superficie lorda coperta complessiva, ricavata dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (Tavola AC 02, Allegato 9) è di circa 12 m<sup>2</sup>.

La costruzione destinata a guardiola ha pianta rettangolare raccordata da due semicerchi e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende guardiola del custode, camera da letto e servizio igienico. La superficie lorda coperta complessiva, ricavata dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (Tavola AC 01, Allegato 9) è di circa 21 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad un piano ad uso discoteca - night ha pianta a corona semicircolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al suo interno e per tale motivo non è stato possibile il rilievo. Da misure esterne si evince che la superficie lorda è di circa 282 m<sup>2</sup>.

Le due piscine scoperte hanno superficie rispettivamente di 258 m<sup>2</sup> e di 300 m<sup>2</sup>. La prima, a pianta ad "8" è a servizio dell'albergo, la seconda, a pianta rettangolare, è a servizio dei residence.

Insistono altresì sulla stessa area pertinenziale un anfiteatro in muratura, con posti a sedere e gradini scale rivestiti in pietra di circa 954 m<sup>2</sup>, un piccolo locale per forno pizzeria in muratura di tufo di circa 20 m<sup>2</sup> e una baracca di legno adibita a bar piscina residence. Sull'arenile prospiciente il mare, disgiunto dall'area pertinenziale, si trova un edificio prefabbricato di circa 60 m<sup>2</sup> per deposito ombrelloni, sdraio e natanti di soccorso e per servizi igienici e vari per lo stabilimento balneare, con cabine rimovibili nei periodi non estivi. Detti manufatti non sono tutti distintamente indicati nell'atto di vendita.

### 2.3. Caratteristiche esterne

La zona di ubicazione del bene è collinosa, variamente alberata e molto salubre, distante da attività rumorose o comunque dannose, panoramica e ben esposta con vista mare. Il centro cittadino dista circa 2 km. In particolare, il complesso alberghiero ha una corte di pertinenza sistemata a parco, munita di attrezzature sportive e di svago. Pertanto è molto interessante dal punto di vista turistico ricettivo.

Il fabbricato destinato ad albergo ha un'architettura articolata, originale, non ordinaria e caratterizza il paesaggio. Le finiture esterne mostrano il normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà di oltre 20 anni dall'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (anno 1990). Si confronti la documentazione fotografica (Allegato 10).

Gli edifici adibiti a residence hanno l'aspetto tipico del genere, sono di costruzione più recente e sono ben inseriti nel contesto. Le finiture esterne mostrano il normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà di oltre 20 anni dall'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (anno 1990).

#### 2.4. Caratteristiche interne

Le caratteristiche delle finiture interne sono congruenti con i requisiti necessari per l'attribuzione delle "Quattro stelle". Le finiture interne mostrano il normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà dall'esecuzione delle ultime opere di manutenzione ordinaria. Si confronti la documentazione fotografica (Allegato 10).

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1. Conformità della costruzione alle autorizzazioni

Non sono disponibili gli elaborati progettuali assentiti dai competenti uffici, utili al fine di accertare la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni. Infatti, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali, emerge che i faldoni contenenti la documentazione in trattazione sono stati accantonati presso un capannone deposito e la loro ricerca è stata vana, per l'enorme entità di documentazione presente, accantonata in modo disordinato, e in alcuni casi inserita in scaffalature fisicamente irraggiungibili. Inoltre, non esiste una completa e attendibile documentazione catastale per confrontare lo stato di fatto con lo stato denunciato. Pertanto, non può essere dichiarata la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni. Tuttavia, non sono noti provvedimenti sanzionatori a tal riguardo, né risultano depositate domande di condono edilizio o dichiarazioni di inizio attività. Pertanto, è ipotizzabile la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni concesse o appresso elencate, rintracciate presso gli uffici comunali.

1. Licenza Edilizia n. 90 dell'8/05/1968 per Progetto di complesso turistico alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
2. Licenza Edilizia n. 19-NC del 17/01/1972 per Sanatoria per variazione opere rilasciata alla [REDACTED]
3. Licenza Edilizia n. 5-NC del 31/01/1972 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
4. Licenza Edilizia n. 23-NC del 31/03/1972 per Trasformazione interna del seminterrato corpo principale albergo rilasciata alla [REDACTED]
5. Licenza Edilizia n. 60-NC del 20/06/1972 per Costruzione complesso balneare in prefabbricati sull'arenile rilasciata alla [REDACTED]
6. Licenza Edilizia n. 194-NC del 22/11/1973 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
7. Licenza Edilizia n. 55-V del 20/05/1976 per Sistemazione definitiva dello stabilimento balneare rilasciata alla [REDACTED]
8. Licenza Edilizia n. 29-NC del 12/06/1976 per Variante all'ampliamento alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
9. Concessione Edilizia n. 9-NC del 21/02/1979 per Costruzione impianti sportivi rilasciata alla [REDACTED]
10. Concessione Edilizia n. 106-V del 07/11/1979 per Recinzione della proprietà rilasciata alla [REDACTED]
11. Concessione Edilizia n. 31-V del 05/06/1980 per Opere di captazione e di scarico acque di mare rilasciata alla [REDACTED]
12. Concessione Edilizia n. 31-V del 05/06/1980 per Variante opere di captazione e di scarico acque di mare rilasciata alla [REDACTED]
13. Concessione Edilizia n. 29-NC del 27/03/1981 per Costruzione di una copertura leggera (Centro talassoterapico) rilasciata alla [REDACTED]
14. Concessione Edilizia n. 89-V del 14/01/1981 per Variante costruzione di una copertura leggera (Centro talassoterapico) rilasciata alla [REDACTED]
15. Autorizzazione n. 59 del 14/11/1990 per Opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie al complesso alberghiero rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]
16. Autorizzazione n. 33 del 08/11/1995 per Realizzazione manufatto ad uso parcheggio rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]

**3.2. Sanabilità delle opere difformi**

Al sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/01 n. 380, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Allo stato attuale, non è possibile affermare con certezza che esistono opere difformi, per i motivi elencati al precedente punto 3.1.

**4. VINCOLI****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna, oltre quelle elencate al punto 1.5.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

Si rimanda all'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contenuto nel precedente punto 1.5.

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Per quanto affermato nei precedenti punti 3.1. e 3.2., non sono da prevedere oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Il complesso alberghiero non è completamente, né correttamente accatastato. Pertanto, possono prevedersi oneri per la regolarizzazione catastale dell'ordine di € 20.000,00.

**4.4. Eventuali altri vincoli**

Per l'immobile in trattazione non sussistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e di natura condominiale. Inoltre, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dichiarati verbalmente dalla società gestore circa € 2.000.000,00 per il personale e circa € 3.000.000,00 di spese generali.
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dichiarate verbalmente dalla società gestore circa € 1.500.000,00 di cui circa € 200.000,00 ancora da versare.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. VALUTAZIONE DEL LOTTO 1****6.1. Scopo e metodo di Stima**

Lo scopo della stima è pervenire al valore di mercato degli immobili pignorati. Il metodo che generalmente si applica per giungere alla determinazione del probabile valore di mercato degli immobili, è l'*analisi comparativa* (o *metodo sintetico*). Con tale metodo si giunge al valore degli immobili moltiplicando il valore unitario per la sua superficie commerciale. Il valore unitario si ricava dall'osservazione dell'andamento dei prezzi di immobili ordinari simili venduti recentemente nella stessa zona. Il valore dell'immobile così ottenuto sarà corretto da aggiunte, o detrazioni, per tenere conto degli elementi che esulano dall'ordinarietà, quali accessori, attrezzature, impianti ordinari e speciali fissi, strettamente funzionali per la destinazione degli immobili, eventuali difetti e carenze.

Nel caso di strutture alberghiere, il *metodo sintetico* è applicabile solo se si hanno a disposizione dati riguardanti un congruo numero di compravendite di beni simili in tempi recenti. In effetti, il mercato immobiliare non mette a disposizione tali dati. Pertanto, il *metodo sintetico* è inapplicabile nel caso in esame.

Uno dei metodi validi che tiene conto dell'inseparabilità che esiste tra immobile e destinazione d'uso dello stesso, è il *metodo della capitalizzazione delle differenze tra attività e passività*, ma è applicabile solo se sono noti con certezza dette voci.

Non è possibile adottare il *metodo della capitalizzazione*, per l'indisponibilità di bilanci aziendali degli ultimi cinque anni e per l'aleatorietà del beneficio fondiario medio, costante e illimitato da considerare in condizioni ordinarie, che non si sono verificate negli ultimi anni, a causa della crisi economica ancora in atto.

Il *metodo del costo di riproduzione vetustata* e il *metodo del valore di trasformazione* sono anch'essi non appropriati, perché dall'epoca della costruzione del complesso alberghiero, sono variate le norme urbanistiche, antisismiche, energetiche e sono stati introdotti vincoli paesaggistici prima inesistenti.

Per la stima di beni a destinazione speciale, quali il complesso alberghiero in trattazione, si ritiene opportuno fare riferimento al metodo semi empirico riportato nei trattati specialistici di estimo, quali *"Stima degli immobili"*, Autore Graziano Castello, Editore Dario Flaccovio, basato sulla *comparazione di dati specifici* inerenti l'attività ricettiva, che conduce a risultati molto prossimi all'effettivo prezzo di compravendita.

#### 6.1.1. Stima col metodo della comparazione di dati specifici.

Secondo il *metodo della comparazione di dati specifici*, il valore di mercato di una struttura alberghiera  $V_s$  è dato dal prodotto del *valore di base*  $V_b$  per il coefficiente  $k$ :

$$V_s = k \cdot V_b$$

Il valore  $V_b$  è dato dal prodotto tra il coefficiente fisso 500 e la somma dei prodotti del prezzo medio delle camere dello stesso tipo, per il loro numero:

$$V_b = 500 \cdot (n_s \cdot P_s + n_d \cdot P_d)$$

dove  $n_s$  è il numero di camere singole,  $P_s$  è il prezzo medio di camere singole praticato in alberghi della medesima categoria,  $n_d$  è il numero di camere doppie e  $P_d$  è il prezzo medio di camere doppie.

Nel caso in esame, essendo il complesso alberghiero rivolto a una clientela composta prevalentemente da turisti, solitamente in coppia e/o composta da piccole famiglie, l'uso di camere doppie per la singola persona è piuttosto rara, mentre l'uso delle stesse camere doppie per tre letti è più frequente. Mediando, possono considerarsi doppie tutte le camere in dotazione. Pertanto, la precedente formula può essere così semplificata:

$$V_b = 500 \cdot n_d \cdot P_d$$

L'attrattività di un albergo dipende dalla sua ubicazione (qualità della *location*), dalla sua struttura di ricettività (qualità del *real estate*) e dal suo posizionamento concorrenziale rispetto ai *competitors* ubicati nella stessa area. Quest'ultima caratteristica non è particolarmente significativa nel caso in esame, vista l'omogeneità dei prezzi praticati dai *competitors* ubicati nella stessa area. Pertanto, il coefficiente  $k$  caratterizza l'attrattività della struttura alberghiera e dato dal prodotto dei coefficienti  $d$  ed  $e$ :

$$k = d \cdot e$$

dove il coefficiente  $d$  è il prodotto di vari coefficienti  $d_i$  che caratterizzano la capacità attrattiva della località in cui è ubicata la struttura alberghiera; il coefficiente  $e$  è dato dal prodotto di vari coefficienti  $e_i$  che caratterizzano la capacità attrattiva della struttura alberghiera.

Riguardo quest'ultimo aspetto, non sono presi in considerazione tutti quei fattori legati ai *"beni mobili"*, (tipo e qualità degli arredi, frigo bar, cassetta di sicurezza, InterNet Wi-Fi, TV al plasma o LCD con ricezione digitale terrestre o satellitare, ecc.) perché scopo della stima è determinare il valore dei soli *"beni immobili"*.

#### 6.1.2. Categoria del complesso turistico ricettivo.

La classificazione degli alberghi e degli altri esercizi alberghieri è regolata Legge Regionale 3 maggio 1985, n. 26 allo scopo di individuare e disciplinare le caratteristiche ed il grado di comfort dei singoli esercizi in base a requisiti di attrezzature, arredamento o conduzione che assicurino obiettivi caratteri di riconoscibilità, ai servizi di ospitalità e di ristoro da essi offerti. L'attribuzione del numero delle stelle è effettuata sulla base del punteggio ricavato dalla somma dei coefficienti numerici corrispondenti ai singoli

requisiti posseduti dall'esercizio alberghiero. I requisiti, i punteggi relativi, i coefficienti numerici di ciascun requisito sono indicati rispettivamente per gli alberghi e le residence turistico alberghiere nelle tabelle A) e B), parte integrante della suddetta legge. La classificazione è obbligatoria ed è condizione indispensabile per il rilascio della licenza di esercizio. È fatto obbligo di esporre in modo ben visibile, all'esterno e all'interno di ciascun esercizio alberghiero, il segno distintivo corrispondente al numero delle stelle assegnate. Nel caso in esame, il segno distintivo corrisponde a "Quattro stelle". Pertanto, si assume che il complesso in trattazione sia di categoria "Quattro stelle".

### 6.1.3. Andamento dei prezzi delle camere d'albergo e dei residence.

Per procedere col *metodo della comparazione di dati specifici* descritto nel precedente paragrafo, occorre rilevare il prezzo medio praticato per camere doppie in alberghi e residence della stessa categoria. Da informazioni assunte, il prezzo giornaliero medio di una camera doppia in modalità B&B in strutture turistiche fronte mare a "Quattro stelle" nella città di Crotone, varia mediamente da un minimo di € 110,00 (bassa stagione) fino a € 150,00 (alta stagione). Durante la media stagione, il prezzo è circa € 135,00.

Dovendo tenere conto del fatto che per le strutture del tipo in esame l'alta stagione si limita a un mese circa l'anno, la media stagione a circa tre mesi e la bassa a circa otto mesi, il prezzo medio ponderato giornaliero per la camera doppia è dato dal seguente calcolo:

$$P = ( 1 \times € 150,00 + 3 \times € 135,00 + 8 \times € 110,00 ) / 12 = € 119,58$$

Inoltre, bisogna tenere conto del fatto che strutture come quelle in esame, particolarmente rivolte a una clientela composta maggiormente di turisti estivi, si possono registrare poche presenze nella bassa stagione. Pertanto, occorre introdurre il coefficiente riduttivo 0,75 per tenere conto della presunta affluenza complessiva annua. Ne scaturisce un prezzo medio annuo ragguagliato per camera doppia, pari a circa € 90,00.

### 6.2.1. Valore di base dell'albergo.

Il numero complessivo di camere doppie è 112. Con i dati in possesso, il valore di base  $V_b$  dell'hotel in trattazione è dato da:

$$V_b = 500 \times 112 \times € 90,00 = € 5.040.000,00$$

### 6.2.2. Valore di base del residence "Corpo A-B-C".

Il numero complessivo di camere doppie è 98. Con i dati in possesso, il valore di base  $V_b$  dell'hotel in trattazione è dato da:

$$V_b = 500 \times 98 \times € 90,00 = € 4.410.000,00$$

### 6.2.3. Valore di base del residence "Corpo D-E-F".

Il numero complessivo di camere doppie è 84. Con i dati in possesso, il valore di base  $V_b$  dell'hotel in trattazione è dato da:

$$V_b = 500 \times 84 \times € 90,00 = € 3.780.000,00$$

## 6.3. Attrattività della località.

### 6.3.1. Coefficiente di raggiungibilità della Città di Crotone.

Il primo parametro da prendere in considerazione è la *raggiungibilità* della Città, dipendente dalla dotazione di grandi infrastrutture per il trasporto e la ricezione di persone. La seguente tabella fornisce valori attendibili dei coefficienti relativi alle grandi infrastrutture ed il coefficiente globale  $d_1$  da attribuire al Comune di Crotone, dato dal prodotto dei sotto-coefficienti attribuiti.

| INFRASTRUTTURA                     | PRESENTE | ASSENTE | SOTTOCOEFF. ATTRIBUITO |
|------------------------------------|----------|---------|------------------------|
| Scalo portuale passeggeri          | 1,05     | 0,95    | 0,95                   |
| Porto turistico da diporto         | 1,05     | 1,00    | 1,05                   |
| Scalo aeroportuale passeggeri      | 1,05     | 0,95    | 1,05                   |
| Aeroporto per piccoli velivoli     | 1,02     | 1,00    | 1,02                   |
| Eliporto                           | 1,02     | 1,00    | 1,00                   |
| Casello autostradale               | 1,05     | 0,95    | 0,95                   |
| Passaggio strada statale           | 1,00     | 0,95    | 1,00                   |
| Stazione ferroviaria               | 1,00     | 0,95    | 1,00                   |
| <b>GLOBALE: <math>d_1 =</math></b> |          |         | <b>1,02</b>            |

### 6.3.2. Coefficiente di classificazione turistica della Città di Crotone.

Nel periodo di alta stagione, il rapporto tra i non residenti e la popolazione residente è inferiore al 10%. Tale percentuale è indice di una non spiccata vocazione turistica, pertanto il coefficiente che è ragionevole applicare per classificare il Comune dal punto di vista della redditività delle attività alberghiere in relazione agli aumenti del carico turistico è  $d_2 = 0,95$ .

### 6.3.3. Coefficiente relativo alla presenza di vani residenziali abitativi.

Nel mercato delle abitazioni, quelle destinate all'offerta turistica, come seconda casa, o il locazione stagionale, hanno un numero di posti letto stimato inferiore alle 1.000 unità. I posti letto disponibili nelle strutture alberghiere di Crotone ammontano a circa 2.000 unità. Il rapporto tra i posti letto residenziali e alberghieri è circa pari al 50%. La potenzialità di affollamento nelle strutture alberghiere è inversamente proporzionale alla consistenza del patrimonio immobiliare destinato alla residenza turistica, pertanto nel caso in esame il coefficiente che valuta l'influenza che la residenza turistica esercita su quella alberghiera è rappresentata dal valore  $d_3 = 1,05$ .

### 6.3.4. Coefficiente relativo alla presenza di strutture ricettive e di attrattive.

È lecito supporre che un numero elevato di strutture destinate alla ricettività quali bar, ristoranti, pizzerie, discoteche, ecc., determini un aumento degli arrivi in città in misura proporzionale, senza che le stesse posseggano effettive qualità di ospitalità pratica. Ciò vale anche per strutture attrattive quali musei, manifestazioni di richiamo, ecc.

Nel Comune di Crotone il numero di bar, pub, discoteche, ristoranti, pizzerie, tavole calde, gelaterie, ed altri negozi non è tale da produrre un apprezzabile aumento dei flussi turistici. Tuttavia, esistono numerose attrattive apprezzabili, tra le quali: bellezza del litorale, fruibile anche gratuitamente in diversi punti e caratterizzato dalla presenza di vasti arenili e da scogliere (1,10); la Riserva Marina, la vicinanza di località prettamente turistiche e tipiche, quali Le Castella, Capo Rizzuto e l'altopiano della Sila, facilmente raggiungibili con mezzi di locomozione privati e pubblici (1,10); la presenza di siti archeologici, di un interessante museo e dei resti del castello di Carlo V (1,05). Il coefficiente da attribuire a tali attrattive, dato dal prodotto dei precedenti coefficienti, è  $d_4 = 1,33$ .

### 6.3.5. Coefficiente generale di tipo $d$ della Città di Crotone.

Moltiplicando fra loro i coefficienti  $d_i$  sopra determinati, si ottiene il coefficiente  $d$  generale relativo al Comune di Crotone, in cui è ubicato il complesso turistico alberghiero *Costa Itriaia*. Risulta:

$$d = 1,02 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,33 = 1,35$$

#### 6.4. Attrattività della struttura alberghiera.

##### 6.4.1. Coefficiente relativo alle caratteristiche di posizione.

Il complesso turistico alberghiero è posto in posizione ottimale in relazione a motivazioni turistiche-vacanziera. Infatti, è posto a pochi metri dal mare, facilmente raggiungibile e godibile, tuttavia non è particolarmente indicato per soggiorni di lavoro per la distanza dal centro cittadino, non raggiungibile a piedi in pochi minuti. Comunque la zona gode di servizi di trasporto pubblico. Per la felice posizione e salubrità dell'ambiente circostante, si può porre  $e_1 = 1,20$ .

##### 6.4.2. Coefficiente relativo alla panoramicità.

Per quanto riguarda la panoramicità, l'elemento naturale predominante è il mare, valorizzato dalla visuale del promontorio di Capocolonna a sud e della città di Crotona a nord. Inoltre, ad ovest si può osservare una macchia mediterranea spontanea attecchita su caratteristiche colline argillose, tormentate da caratteristici calanchi. Pertanto, si può porre  $e_2 = 1,30$ .

##### 6.4.3. Coefficiente relativo all'estetica dei fabbricati.

Per quanto riguarda l'estetica dei fabbricati, non può definirsi artistica. Tuttavia, è originale, articolata, decorosa e caratterizza l'ambiente. Il relativo coefficiente è  $e_3 = 1,10$ .

##### 6.4.4. Coefficiente relativo alle caratteristiche interne.

Riguardo le caratteristiche estetiche interne, a prescindere dalla vetustà del fabbricato e dallo stato dovuto all'efficacia della manutenzione, possono definirsi ordinarie per hotel "Quattro stelle", pertanto il relativo coefficiente è  $e_4 = 1,00$ .

##### 6.4.5. Coefficiente relativo alla vetustà e allo stato manutentivo.

La vetustà e la manutenzione non puntuale hanno prodotto uno scadimento delle caratteristiche estetiche, tale da dover applicare un coefficiente riduttivo  $e_5 = 0,85$ .

##### 6.4.6. Coefficiente relativo alla presenza di strutture accessorie.

La disponibilità di parcheggio privato, dei giardini e aree sistemate a verde con piante e alberi di pregio, la presenza dell'anfiteatro, dei campi da tennis e pallavolo, di due piscine, della discoteca, della pizzeria all'aperto, dello stabilimento balneare, concorrono a produrre il coefficiente moltiplicativo  $e_6 = 1,20$ .

##### 6.4.7. Coefficiente generale di tipo $e$ della struttura alberghiera.

Moltiplicando fra loro i coefficienti sopra determinati, si ottiene il coefficiente  $e$  generale relativo alle caratteristiche di posizione, di panoramicità, funzionali ed estetiche del complesso turistico alberghiero *Costa Tiziana*. Risulta:

$$e = 1,20 \times 1,30 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,20 = 1,75$$

##### 6.4.8. Valore del coefficiente $k$

Il coefficiente  $k$  che determina il valore di mercato del complesso turistico alberghiero *Costa Tiziana*, a partire dal valore di base è dato da:

$$k = 1,35 \times 1,75 = 2,36$$

#### 6.5.1. Valore di mercato dell'albergo.

Il valore di mercato dell'albergo in trattazione è dato da:

$$V_a = 2,36 \times € 5.040.000,00 = € 11.894.400,00$$

#### 6.5.2. Valore di mercato del residence "Corpo A-B-C".

Il valore di mercato dell'albergo in trattazione è dato da:

$$V_b = 2,36 \times € 4.410.000,00 = € 10.407.600,00$$

#### 6.5.3. Valore di mercato del residence "Corpo D-E-F".

Il valore di mercato dell'albergo in trattazione è dato da:

$$V_c = 2,36 \times € 3.780.000,00 = € 8.920.800,00$$

#### 6.5.4. Valore di mercato dell'intero complesso turistico alberghiero.

Il valore dell'intero complesso turistico alberghiero è dato dalla somma degli importi stimati nel precedente paragrafo.

$$V = € 11.894.400,00 + € 10.407.600,00 + € 8.920.800,00 = € 31.222.800,00$$

#### 6.5.5. Area esterna pertinenziale.

I valori sopra determinati comprendono l'uso e il godimento dell'area pertinenziale, con tutte le dotazioni descritte nei precedenti punti, valutati attraverso il coefficiente introdotto nel precedente punto 6.4.6.

#### 6.6. Controllo della stima col metodo del costo di riproduzione vetustato.

Al fine di controllare l'attendibilità della stima effettuata col *metodo della comparazione di dati specifici*, si procede ad una valutazione del bene in trattazione col *metodo del costo di riproduzione vetustato*, anche se non appropriato per i motivi esposti nel precedente punto 6.1. Tale metodo prevede l'acquisizione di attendibili costi di costruzione unitari aggiornati per la categoria d'opera in esame, da moltiplicare per le superfici del bene e per il coefficiente di vetustà dovuto all'età, uso e stato manutentivo degli immobili. Al valore ottenuto, occorre aggiungere il valore dell'area afferente sistemata a viabilità, parcheggi, verde, attrezzature sportive, piscine, anfiteatro, pizzeria, discoteca, ecc. Per ubicazione, esposizione, numero e qualità dei contenuti dell'area di pertinenza, il suo valore può assumersi pari a circa il 20% del valore dei fabbricati. Nel caso in esame, l'area di pertinenza è usufruibile da tutti fabbricati che vi insistono. Pertanto il controllo avverrà facendo riferimento alla somma dei valori di mercato delle strutture costituenti l'intero complesso turistico alberghiero. Facendo riferimento alla tabella dei costi di costruzione unitari aggiornati all'anno 2011 (ultimo dato disponibile) pubblicato dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze (*Allegato 11*), risulta che per gli alberghi si ha un costo di circa 1.830 €/m<sup>2</sup>. L'albergo, i due residence e le costruzioni accessorie hanno una superficie lorda complessiva pari a 6.390+4.600+5.200+12+21+25+92+282 = 16.662 m<sup>2</sup>. Ai fabbricati si applica un coefficiente riduttivo pari 0,85 per tenere conto della vetustà e dello stato conservativo, dipendente dalla puntualità e dalla qualità delle opere di manutenzione ordinaria e un aumento del 20% per tenere conto dell'area di pertinenza. Pertanto, il valore di mercato dell'intero complesso turistico alberghiero V ottenuto col *metodo del costo di riproduzione vetustato* è dato dal seguente prodotto:

$$V = 1.830 \times 16.662 \times 0,85 \times 1,20 = € 31.101.289,20$$

I valori praticamente coincidono, con una differenza inferiore al 2%. Pertanto, si conferma l'attendibilità dei valori determinati col *metodo della comparazione di dati specifici*.

Arrotondando i prodotti ottenuti dai calcoli, si conclude che il più probabile valore di mercato dell'intero complesso turistico alberghiero è di € 31.200.000,00 (diconsi Euro trentunomilioniduecentomila / 00).

#### 15. Suddivisibilità del bene in più lotti vendibili separatamente.

Viste le dimensioni, la conformazione e l'accesso al complesso alberghiero, è possibile suddividere il Lotto 1 in due lotti A e B, come mostrato nella planimetria contenente l'ipotesi di frazionamento (Allegato 12).

##### 15.1. Lotto A.

Comprenderebbe l'albergo, gli impianti sportivi, la piscina con pianta a "8", l'anfiteatro, la pizzeria all'aperto e parte dell'area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi e verde, il cui valore complessivo corrisponde al valore di mercato dell'albergo indicato nel precedente punto 6.5.1, pari a € 11.894.400,00.

##### 15.2. Lotto B.

Comprenderebbe i due residence, la piscina a pianta rettangolare e parte dell'area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi e verde, il cui valore complessivo corrisponde alla somma dei valori di mercato del "Corpo A-B-C" e del "Corpo D-E-F" indicati nei precedenti punti 6.5.2. e 6.5.3., pari a € 19.328.400,00.

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima

Non si applicano le riduzioni percentuali per occupazione del bene da parte di terzi, perché il bene, di proprietà della [REDACTED] è dato in gestione temporanea alla [REDACTED]

##### 16.1. Lotto 1 (intero complesso alberghiero).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | 15% x € 31.200.000,00 = € 4.680.000,00 |
| Riduzione percentuale per occupazione del bene da parte di terzi:                                                                                                                                                                                                                  | € -                                    |
| Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                                                              | € 20.000,00                            |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                                                                                                                                                                                                                      | € -                                    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  | € -                                    |
| <b>SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>€ 4.700.000,00</b>                  |

##### 16.2. Prezzo base d'asta del Lotto 1

Il prezzo a base d'asta dell'immobile in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$Pba = € \quad 31.200.000,00 - € \quad 4.700.000,00 = € \quad 26.500.000,00$$

Diconsi Euro ventiseimilionicinquecentomila / 00.

**16.2. Lotto A (albergo e parte dell'area pertinenziale)**

16.3.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$15\% \times € 11.894.400,00 = € 1.784.160,00$$

Riduzione percentuale per occupazione del bene da parte di terzi:

€ -

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ -

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ -

**SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:**

€ 1.799.160,00

**16.4. Prezzo base d'asta del Lotto A**

Il prezzo a base d'asta dell'immobile in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$Pba = € 11.894.400,00 - € 1.799.160,00 = € 10.115.240,00$$

La differenza può essere arrotondata a € 10.115.000,00 (diconsi Euro diecimilioneicentoquindicimila / 00).

**16.5. Lotto B (n. 2 residence e parte dell'area pertinenziale)**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$15\% \times € 19.328.400,00 = € 2.899.260,00$$

Riduzione percentuale per occupazione del bene da parte di terzi:

€ -

Spese tecnico e oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ -

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ -

**SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:**

€ 2.904.260,00

**16.6. Prezzo base d'asta del Lotto B**

Il prezzo a base d'asta dell'immobile in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$Pba = € 19.328.400,00 - € 2.904.260,00 = € 16.424.140,00$$

La differenza può essere arrotondata a € 16.424.000,00 (diconsi Euro sedicimilioniquattrocentoventiquattromila / 00).

**17. Elenco degli allegati**

- 1) Verbale di giuramento dell'esperto
- 2) Comunicazione sopralluogo
- 3) Verbale sopralluogo
- 4) Titolo di proprietà
- 5) Certificato notarile
- 6) Visure storiche
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Stralcio planimetrico da P.R.G.
- 9) Piante di albergo, residence e strutture accessorie
- 10) Documentazione fotografica
- 11) Tabella costi di costruzione
- 12) Planimetria ipotesi di suddivisione in due lotti

Il Perito  
Ing. Roberto TAVERNITI



## CONCLUSIONS

N. 77/2011 R.G.E.

**Giudice Dr. Arcangela Stefania ROMANELLI**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO B E DEL LOTTO A  
COSTITUENTI L'INTERO BENE PIGNORATO**

iscritto all'Albo della provincia di Catania al N. 197  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catania al N. 19  
C.F. TPARR53114D132X - P. fog 01116690796

con studio in Via Cairo, 117 - 85900 Crotona  
telefono: 0962.29962 - cellulare: 3396051163 - fax: 0962.20985  
PEC: roberto.taverniti@tiscali.it

**Premessa**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare N. 77/2011 R.G.E. Tribunale di Crotone, promossa da [REDACTED] S.p.A. contro [REDACTED] è un complesso turistico alberghiero, costituito da un edificio destinato ad albergo e due edifici destinati a residence, inseriti in area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi coperti e scoperti, prati, parco con piante pregiate, anfiteatro, pizzeria, discoteca, due piscine scoperte, impianto sportivo con campi polifunzionali dotati di illuminazione artificiale e spogliatoio, più un disgiunto stabilimento balneare fronte mare. Il complesso è situato su area collinare a circa 4 km a sud della Città di Crotone, raggiungibile percorrendo la Via Magna Grecia.

Trattandosi di complesso turistico alberghiero inserito in un parco alquanto esteso, da cui il rilevante prezzo a base d'asta, stimato in € 26.500.000 (Euro ventiseimilioni cinquecentomila), al fine di accrescere le possibilità di vendita, è stato suddiviso in due lotti, denominati rispettivamente Lotto A e Lotto B, per quanto possibile autonomi e funzionali, pur dovendo condividere alcune pertinenze accessorie, per motivi di attrattiva e interesse all'acquisto. In particolare, ci si riferisce allo stabilimento balneare posto sull'arenile prospiciente il mare, inserito in un appezzamento di terreno disgiunto dall'area pertinenziale dell'hotel e dei residence.

Visto che è stato manifestato interesse all'acquisto del Lotto B, nel prosieguo è descritto compiutamente in primo luogo detto lotto, di seguito per completezza il Lotto A.

***Requisito indispensabile per la vendita separata dei due lotti***

Si precisa che per giungere alla vendita separata del Lotto A e del Lotto B è necessario procedere con il frazionamento, assegnando a ciascun lotto i propri identificativi catastali, classamenti e rendite, approntando gli elaborati grafici aggiornati. Si osserva che la suddetta procedura è piuttosto complessa e onerosa, perché l'attuale documentazione catastale è carente e non coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, sarà necessario effettuare estesi rilievi topografici in situ, con restituzioni grafiche corrette e aggiornate. Solo sulla base di queste si potranno in seguito effettuare le denunce di variazioni catastali, secondo le procedure previste. Si stima che il costo del frazionamento e degli aggiornamenti catastali possa essere dell'ordine di € 20.000,00.

**Descrizione sintetica del Lotto B**

Il Lotto B si compone di due fabbricati destinati a residence con interposta piscina, inseriti in area sistemata a viabilità interna, parcheggi, aiuole e verde con alberi a basso e alto fusto.

Detta area di circa 17.900 m<sup>2</sup> contenente i residence, è parte indivisa di un più ampio appezzamento di terreno individuato in Catasto fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60 sub 5, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T, bene comune non censibile.

Il fabbricato denominato "Corpo A-B-C", distinto in Catasto fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60 Sub 3, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 45.137,00 Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T-1-2-3, si compone di piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale. Il piano seminterrato è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito. Al piano terra è presente una serie di servizi quali palestra, piccola piscina coperta, salette massaggi e terapia oltre sale relax con idromassaggio. Al piano primo si trovano 32 camere, al piano secondo 46, ed al piano terzo altre 20 camere. Complessivamente si hanno 98 camere doppie, 35 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 231 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 4.600 m<sup>2</sup>, suddivisa tra i 5 piani. La volumetria complessiva è di 13.840 m<sup>3</sup>.

Il fabbricato denominato "Corpo D-E-F", distinto in Catasto fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60 Sub 4, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 50.447,00 Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S1-T-1. Si precisa che nella mappa catastale detta particella si sovrappone in modo anomalo ad altra particella catastale, precisamente al Foglio 52, Particella 7, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie are 08 ca 40. Il suddetto corpo si compone di piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo costituito da lastrico solare parzialmente coperto da struttura in legno lamellare. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale. Il piano seminterrato è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito. Al piano terra si trovano la reception, gli uffici amministrativi, le sale riunioni e da pranzo, il bar, la cucina, i servizi igienici e accessori, depositi e 12 camere. Al piano primo si trovano 36 camere, al piano secondo altre 36 camere. Parte della copertura a lastrico solare è dotata di tettoia in legno lamellare, destinata a ristorante all'aperto. Complessivamente si hanno 84 camere doppie, 25 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 193 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 5.200 m<sup>2</sup>, suddivisa tra i 3 piani. La volumetria complessiva è di 15.600 m<sup>3</sup>.

La piscina scoperta posta tra i due residence ha pianta rettangolare di superficie pari a 300 m<sup>2</sup> circa e profondità variabile da 2,20 m circa a 2,50 m circa. È dotata di tutti gli organi e impianti per l'uso stagionale e di servizi accessori, quali docce e servizi igienici, chiosco bar e aree di relax.

Altresì, il Lotto B gode dell'uso esclusivo di due dei quattro campi da calcetto esistenti nel complesso, rientranti nella Particella 60 Sub 5 del Foglio 52. I campi sono in erba sintetica, dotati di recinzione in rete metallica sostenuta da pali di ferro e di impianto di illuminazione. La superficie dei campi è di circa 1.500 m<sup>2</sup>.

I due rimanenti campi di calcetto posti nelle immediate vicinanze e l'edificio destinato a spogliatoio (Foglio 52, Particella 60 Sub 2) sono invece di pertinenza dell'hotel del Lotto A.

L'accesso al Lotto B avviene da strada privata interna all'intero complesso alberghiero, a servizio di entrambi i lotti, con un piccolo locale ad uso guardiola del custode addetto alla manovra delle sbarre di accesso e uscita dal complesso. La costruzione ha pianta rettangolare raccordata da due semicerchi e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende guardiola del custode, camera da letto e servizio igienico. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 21 m<sup>2</sup>. Prima di giungere al Lotto B, la strada di accesso che si diparte dalla strada comunale Via Magna Grecia attraversa il Lotto A. Pertanto, la strada e il locale guardiola costituiscono una pertinenza da condividere tra i due lotti.

Altra pertinenza da condividere tra il Lotto B e il Lotto A è lo stabilimento balneare posto su ampio arenile fronte mare, sul quale possono essere allestite nel periodo estivo cabine-spogliatoio rimovibili. Lo stabilimento è raggiungibile anche da disabili motori a mezzo rampa che si diparte da area destinata a parcheggio lungo la Via Magna Grecia, in prossimità del complesso turistico alberghiero. Lo stabilimento è formato da un edificio prefabbricato con strutture di cemento armato costituito da piano terra e copertura a falde inclinate di circa 60 m<sup>2</sup>, destinato a piccolo bar, servizi igienici e deposito ombrelloni, sdraio e natanti di soccorso. L'area comprendente lo stabilimento balneare ha una superficie di circa 2.600 m<sup>2</sup> ed è distinta in Catasto terreni del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 61, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 26 ca 00, Reddito Dominicale € 2,28 €, Reddito Agrario € 1,48. Si evince che è necessario procedere all'aggiornamento catastale del bene.

Lo stabilimento balneare è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 60/NC del 20/06/1972 e successiva Licenza Edilizia in Variante n. 55-V del 20/05/1976 per sistemazione definitiva.

Per quanto concerne la regolarità urbanistico-amministrativa degli immobili rientranti nel Lotto B, non sono individuabili abusi edilizi. Esistono riscontri di autorizzazioni edilizie a

costruire, ampliare e modificare gli immobili costituenti i lotti, ma non sono reperibili rappresentazioni grafiche da correlare a ciascun titolo autorizzativo e da confrontare con lo stato dei luoghi. I titoli autorizzativi attribuibili agli immobili del Lotto B sono i seguenti:

1. Licenza Edilizia n. 5-NC del 31/01/1972 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
2. Licenza Edilizia n. 194-NC del 22/11/1973 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
3. Licenza Edilizia n. 29-NC del 12/06/1976 per Variante all'ampliamento alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
4. Concessione Edilizia n. 29-NC del 27/03/1981 per Costruzione di una copertura leggera (Centro talassoterapico) rilasciata alla [REDACTED]
5. Concessione Edilizia n. 89-V del 14/01/1981 per Variante costruzione di una copertura leggera (Centro talassoterapico) rilasciata alla [REDACTED]
6. Autorizzazione n. 59 del 14/11/1990 per Opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie al complesso alberghiero rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]
7. Autorizzazione n. 33 del 08/11/1995 per Realizzazione manufatto ad uso parcheggio rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]

Pertanto, sulla scorta degli incompleti e indeterminati elementi disponibili, si può attestare solo la probabile regolarità urbanistico-amministrativa degli immobili costituenti il Lotto B, anche perché sono assenti provvedimenti sanzionatori o denunce di abusi edilizi.

**Il prezzo a base d'asta del Lotto B è stato stimato pari a € 16.424.000,00.**

#### ***Descrizione sintetica del Lotto A***

Il Lotto A si compone di un fabbricato a cinque piani ad uso hotel, di un fabbricato ad un piano adibito a spogliatoio a servizio di due campi da calcetto/tennis e di uno di pallavolo, di un fabbricato ad un piano ad uso servizi palco anfiteatro, di un fabbricato ad un piano ad uso sala di proiezioni anfiteatro, di un fabbricato ad un piano ad uso discoteca, di una piscina scoperta e di un anfiteatro inseriti in un'ampia area di pertinenza sistemata a viabilità interna, parcheggi, aiuole e verde con alberi a basso e alto fusto.

Il fabbricato ad uso hotel, lo spogliatoio per i campetti sportivi, il locale servizi palco anfiteatro, il locale proiezioni, la discoteca e la piscina costituiscono il bene individuato in Catasto fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60 sub 2, Zona Cens. 1, Categoria D/2, Rendita Euro 73.900,00, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano S2-S1-T-1-2.

L'area di pertinenza comprendente i suddetti beni è parte indivisa di un più ampio spezzamento di terreno individuato in Catasto fabbricati del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 60 sub 5, Indirizzo Via per Capocolonna snc, Piano T, bene comune non censibile. Inoltre, costituiscono l'area afferente il Lotto A i seguenti immobili:

1. Foglio 52, Particella 20, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,20;
2. Foglio 52, Particella 23, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;
3. Foglio 52, Particella 24, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,35 Reddito Agrario Euro 0,23;
4. Foglio 52, Particella 35, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;
5. Foglio 52, Particella 36, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 80, Reddito Dominicale Euro 1,04 Reddito Agrario Euro 0,67;
6. Foglio 52, Particella 37, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 10 ca 50, Reddito Dominicale Euro 0,92 Reddito Agrario Euro 0,60;
7. Foglio 52, Particella 38, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 03 ca 70, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,21;
8. Foglio 52, Particella 39, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 11 ca 70, Reddito Dominicale Euro 1,03 Reddito Agrario Euro 0,66;
9. Foglio 52, Particella 41, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 09 ca 20, Reddito Dominicale Euro 0,81 Reddito Agrario Euro 0,52;
10. Foglio 52, Particella 42, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 06 ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,58 Reddito Agrario Euro 0,37;
11. Foglio 52, Particella 45, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 16 ca 50, Reddito Dominicale Euro 1,45 Reddito Agrario Euro 0,94;
12. Foglio 52, Particella 61, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 26 ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,28 Reddito Agrario Euro 1,48.

L'edificio destinato ad albergo ha pianta approssimativamente semicircolare e si compone di piano seminterrato S1, piano seminterrato S2, piano terra, piano primo e piano secondo. Le strutture sono di cemento armato. I collegamenti verticali sono assicurati da scale, ascensori e montacarichi. Parte del piano seminterrato S1 è destinato a locali tecnici, di servizio e di deposito; la parte prospiciente il mare è destinato 16 camere d'albergo. Il piano seminterrato S2 contiene n. 32 camere. Il piano terra contiene la hall, il bar, le sale riunioni, il ristorante e la

relativa cucina, ampi terrazzi scoperti e coperti con strutture in legno lamellare. I piani primo e secondo contengono ciascuno 32 camere d'albergo. Complessivamente si hanno 112 camere doppie, 40 delle quali utilizzabili quali triple. La massima ricettività è di 264 persone. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 6.390 m<sup>2</sup>, suddivisa tra i 5 piani. La volumetria complessiva è di 21.300 m<sup>3</sup>.

L'edificio destinato a spogliatoio a servizio dei campi da tennis e pallavolo ha pianta rettangolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di cemento armato. Comprende due locali spogliatoi con docce e servizi igienici, un locale amministrazione, deposito, ripostiglio, servizio igienico e locale tecnico. La superficie lorda coperta complessiva, è di circa 92 m<sup>2</sup>. I due campi di pertinenza polivalenti (calcetto/tennis) sono in erba sintetica, dotati di recinzione in rete metallica sostenuta da pali di ferro e di impianto di illuminazione. Il campo polivalente (pallavolo/minitennis/pallacanestro) in cemento è dotato di recinzione in rete metallica sostenuta da pali in ferro. La superficie dei campi in erba sintetica è di circa 1.500 m<sup>2</sup>, la superficie del campo in cemento è di 560 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad uso servizi palco anfiteatro ha pianta semicircolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende un locale spogliatoio, servizio igienico e ripostiglio e una tettoia in pannelli di lamiera grecata. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 25 m<sup>2</sup>; la superficie della tettoia del palco è di circa 85 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad uso sala di proiezioni anfiteatro ha pianta quadrata e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende un solo locale per proiezioni. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 12 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato ad un piano ad uso discoteca ha pianta a corona semicircolare e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. La superficie lorda è di circa 282 m<sup>2</sup>.

La piscina scoperta ha pianta ad "8" ed è a servizio dell'albergo

Insistono altresì sulla stessa area pertinenziale un anfiteatro in muratura, con posti a sedere e gradini scale rivestiti in pietra di circa 954 m<sup>2</sup>, un piccolo locale per forno pizzeria in muratura di tufo di circa 20 m<sup>2</sup> e una baracca di legno adibita a bar piscina residence.

L'accesso al Lotto A avviene da strada privata interna all'intero complesso alberghiero, a servizio di entrambi i lotti, con un piccolo locale ad uso guardiola del custode addetto alla manovra delle sbarre di accesso e uscita dal complesso. La costruzione ha pianta rettangolare raccordata da due semicerchi e si compone di solo piano terra. Le strutture sono di muratura. Comprende guardiola del custode, camera da letto e servizio igienico. La superficie lorda coperta complessiva è di circa 21 m<sup>2</sup>. Prima di giungere al Lotto B, la strada di accesso che si diparte

dalla strada comunale Via Magna Grecia attraversa il Lotto A. Pertanto, la strada e il locale guardiola costituiscono una pertinenza da condividere tra i due lotti.

Altra pertinenza da condividere tra il Lotto A e il Lotto B è lo stabilimento balneare posto su ampio arenile fronte mare, sul quale possono essere allestite nel periodo estivo cabine-spogliatoio rimovibili. Lo stabilimento è raggiungibile anche da disabili motori a mezzo rampa che si diparte da area destinata a parcheggio lungo la Via Magna Grecia, in prossimità del complesso turistico alberghiero. Lo stabilimento è formato da un edificio prefabbricato con strutture di cemento armato costituito da piano terra e copertura a falde inclinate di circa 60 m<sup>2</sup>, destinato a piccolo bar, servizi igienici e deposito ombrelloni, sdraio e natanti di soccorso. L'area comprendente lo stabilimento balneare ha una superficie di circa 2.600 m<sup>2</sup> ed è distinta in Catasto terreni del Comune di Crotone al Foglio 52, Particella 61, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie are 26 ca 00, Reddito Dominicale € 2,28 €, Reddito Agrario € 1,48.

Lo stabilimento balneare è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 60/NC del 20/06/1972 e successiva Licenza Edilizia in Variante n. 55-V del 20/05/1976 per sistemazione definitiva.

Per quanto concerne la regolarità urbanistico-amministrativa degli immobili rientranti nel Lotto A, non sono individuabili abusi edilizi. Esistono riscontri di autorizzazioni edilizie a costruire, ampliare e modificare gli immobili costituenti i lotti, ma non sono reperibili rappresentazioni grafiche da correlare a ciascun titolo autorizzativo e da confrontare con lo stato dei luoghi. I titoli autorizzativi attribuibili agli immobili del Lotto A sono i seguenti:

1. Licenza Edilizia n. 90 dell'8/05/1968 per Progetto di complesso turistico alberghiero rilasciata alla [REDAZIONE]
2. Licenza Edilizia n. 19-NC del 17/01/1972 per Sanatoria per variazione opere rilasciata alla [REDAZIONE]
3. Licenza Edilizia n. 5-NC del 31/01/1972 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDAZIONE]
4. Licenza Edilizia n. 23-NC del 31/03/1972 per Trasformazione interna del seminterrato corpo principale albergo rilasciata alla [REDAZIONE]
5. Licenza Edilizia n. 60-NC del 20/06/1972 per Costruzione complesso balneare in prefabbricati sull'arenile rilasciata alla [REDAZIONE]
6. Licenza Edilizia n. 194-NC del 22/11/1973 per Ampliamento complesso alberghiero rilasciata alla [REDAZIONE]
7. Licenza Edilizia n. 55-V del 20/05/1976 per Sistemazione definitiva dello stabilimento balneare rilasciata alla [REDAZIONE]

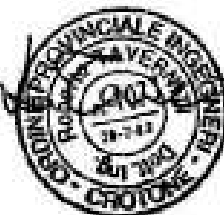
8. Licenza Edilizia n. 29-NC del 12/06/1976 per Variante all'ampliamento alberghiero rilasciata alla [REDACTED]
9. Concessione Edilizia n. 9-NC del 21/02/1979 per Costruzione impianti sportivi rilasciata alla [REDACTED]
10. Concessione Edilizia n. 106-V del 07/11/1979 per Recinzione della proprietà rilasciata alla [REDACTED]
11. Concessione Edilizia n. 31-V del 05/06/1980 per Opere di captazione e di scarico acque di mare rilasciata alla [REDACTED]
12. Concessione Edilizia n. 31-V del 05/06/1980 per Variante opere di captazione e di scarico acque di mare rilasciata alla [REDACTED]
13. Autorizzazione n. 59 del 14/11/1990 per Opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie al complesso alberghiero rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]
14. Autorizzazione n. 33 del 08/11/1995 per Realizzazione manufatto ad uso parcheggio rilasciata a [REDACTED] amministratore [REDACTED]

Pertanto, sulla scorta degli incompleti e indeterminati elementi disponibili, si può attestare solo la probabile regolarità urbanistico-amministrativa degli immobili costituenti il Lotto A, anche perché sono assenti provvedimenti sanzionatori o denunce di abusi edilizi.

**Il prezzo a base d'asta del Lotto A è stato stimato pari a € 10.115.000,00.**

Crotone, 26 maggio 2016

ing. Roberto Taverniti



---

**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. 77/2011 R.G.E., rinviata al 18/03/2015

**Giudice Dr. Arcangela Stefania ROMANELLI**

**PROGETTO DI SEPARAZIONE IN DUE LOTTI AUTONOMI E FUNZIONALI  
DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO [REDACTED]**

*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 187*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al N. 19*  
*C.F. TVRRRT52L24D172X-P.Iva 01319690706*

*con studio in Crotone (Crotone) Via Cutro, 117*  
*telefono: 096229962*  
*cellulare: 3396031163*  
*fax: 096220983*  
*email: roberto.taverniti@ingpec.eu*

**PREMESSA**

Nell'udienza del 17 dicembre 2014 il G.E. ha invitato il C.T.U. a redigere un progetto di separazione in due lotti autonomi e funzionali, indicante eventuali servitù di passaggio, del complesso turistico alberghiero [REDACTED]

In risposta al quesito n. 8 contenuto nel verbale di giuramento dell'esperto dell'8 febbraio 2012 *"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"* il sottoscritto C.T.U. compilava nell'elaborato peritali i seguenti punti:

**15. Suddivisibilità del bene in più lotti vendibili separatamente.**

*Viste le dimensioni, la conformazione e l'accesso al complesso alberghiero, è possibile suddividere il Lotto 1 in due lotti A e B, come mostrato nella planimetria contenente l'ipotesi di frazionamento (Allegato 12).*

**15.1. Lotto A.**

*Comprenderebbe l'albergo, gli impianti sportivi, la piscina con pianta a "8", l'anfiteatro, la pizzeria all'aperto e parte dell'area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi e verde, il cui valore complessivo corrisponde al valore di mercato dell'albergo indicato nel precedente punto 6.5.1, pari a € 11.894.400,00.*

**15.2. Lotto B.**

*Comprenderebbe i due residence, la piscina a pianta rettangolare e parte dell'area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi e verde, il cui valore complessivo corrisponde alla somma dei valori di mercato del "Corpo A-B-C" e del "Corpo D-E-F" indicati nei precedenti punti 6.5.2. e 6.5.3., pari a € 19.328.400,00.*

Non essendo stato autorizzato dal G.E., il C.T.U. non ha proceduto alla redazione del frazionamento.

Nella planimetria contenente l'ipotesi di frazionamento, costituente l'Allegato 12 all'elaborato perimetrale, è possibile identificare i confini dei due lotti. Pertanto, il C.T.U. ha ritenuto di aver risposto compiutamente al quesito posto. Tuttavia, non sono state indicate eventuali servitù di passaggio, fatte rientrare nella *parte dell'area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi e verde.*

Con la presente integrazione, mediante una planimetria in scala meno ridotta e ulteriori fotografie, si indicano con maggior dettaglio i confini dei lotti A e B e le servitù di passaggio, tali da renderli autonomi e funzionali.

**PROGETTO DI SEPARAZIONE**

La separazione in due lotti autonomi e funzionali è attuabile prevedendo nel Lotto A la formazione una servitù di passaggio a tre rami verso il Lotto B.

Per l'identificazione dei relativi confini e delle servitù di passaggio, occorre fare riferimento alla planimetria in scala 1:1000 costituente l'Allegato 1 e alla documentazione fotografica integrativa costituente l'Allegato 2.

Nell'Allegato 1 i confini del Lotto A sono identificati da linee di colore rosso; i confini del Lotto B sono identificati da linee di colore ciano; i confini della servitù di passaggio sono indicati dal linee di colore giallo.

Dall'esame dell'Allegato 1 si evince che per raggiungere funzionalmente e autonomamente il Lotto B la servitù di passaggio si dirama in sua prossimità.

Il ramo principale termina in corrispondenza del confine del Lotto B, individuato fisicamente in sito con due paletti di colore bianco e rosso collegati con catene di ferro ai confini laterali della strada. Detto termine di servitù è raffigurato nella Foto n. 1 contenuta nell'Allegato 2. In corrispondenza dei due paletti si notano anche due fioriere. Questo varco ha da sempre rappresentato la separazione ideale tra i due tipi di struttura alberghiera (Hotel per il Lotto A e Residence per il Lotto B). Pertanto, si è ritenuto congruo e funzionale il suo mantenimento e rappresenta di fatto l'accesso principale al Lotto B.

Un ramo secondario si diparte dal principale in corrispondenza dello spigolo sud-est dello spogliatoio a servizio dei campi da gioco. La diramazione denominata est, è raffigurata nella Foto n. 2 e prosegue nei tratti raffigurati nelle successive Foto n. 3 e Foto n. 4. Detta diramazione della servitù di passaggio è necessaria per consentire l'accesso ai mini-appartamenti posti sul retro del cosiddetto "Corpo A-B-C". Detto ramo secondario termina in corrispondenza della diramazione raffigurata nella Foto n. 5.

Un altro ramo secondario si diparte dal principale in corrispondenza della diramazione per il parcheggio a sud del campetto da mini-tennis, raffigurata nella Foto n. 6. La diramazione denominata ovest è necessaria per consentire l'accesso ai parcheggi di pertinenza del Residence, situati sul retro del cosiddetto "Corpo D-E-F". Detto ramo termina in corrispondenza del confine ovest del Lotto A.

La maggior parte della clientela del complesso turistico alberghiero lo raggiunge con viaggi in aereo. Pertanto, non sono state previste ampie zone di parcheggio per auto e bus, né al di fuori delle strette aree di pertinenza dei fabbricati si è provveduto a distinguere i parcheggi esistenti in zone destinate rispettivamente ai clienti dell'Hotel e ai clienti del Residence. Per ragioni di funzionalità consolidata, i parcheggi esistenti nelle aree limitrofe i campi da gioco rientranti nella servitù di passaggio individuata, possono continuare ad essere utilizzati indistintamente da entrambi i tipi di clientela.

Dall'Allegato 1 si evince che il Lotto B è costituito da: Sub 3, Sub 4 e parte del Sub 5 della Particella 60 del Foglio 52, indicata momentaneamente con Sub 5/B, di superficie complessiva pari a circa 17.900 m<sup>2</sup>.

Il sottoscritto C.T.U. non ha redatto il frazionamento e i relativi tipi, non avendo ottenuto l'autorizzazione dal G.E.

#### ALLEGATI

1. Allegato 1 – Planimetria della divisione in due lotti in scala 1:1000;
2. Allegato 2 – Documentazione fotografica.

Il Perito  
Ing. Roberto TAVERNITI



**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

\_\_\_\_\_

**CONTRO**

\_\_\_\_\_

N. 77/2011 R.G.E., rinviata al 15/07/2015

**Giudice Dr. ROMANELLI Arcangela Stefania**

**RELAZIONE TECNICA SUPPLETIVA**  
**del 20/05/2015**

*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Crotone al N. 107*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotone al N. 19*  
*C.F. TYRRRT52L24D122E - P.Fee 01319490796*

*con studio in Crotone (Crotone) Via Curro, 117*  
*telefono: 096229962*  
*cellulare: 3396051163*  
*fax: 096220985*  
*email: roberto.taverniti@ingpec.eu*

## **PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione immobiliare n. 77/2011 R.G.E. dr.ssa ROMANELLI Arcangela Stefania, nell'udienza del 15/04/2015 ha invitato il sottoscritto esperto ing. Taverniti a integrare la relazione peritale già depositata nei sensi di seguito indicati:

*"Accerti la fattibilità della realizzazione di un diretto accesso al Lotto B della relazione tecnica che colleghi il sito alla via Magna Grecia (ex via Crotone – Capocolonna) in alternativa all'esistente passaggio. Detto accesso dovrebbe avere le caratteristiche di una strada carrabile per autoveicoli che non alteri lo stato dei luoghi in maniera significativa. Il CTU verifichi la realizzabilità dal punto di vista amministrativo e tecnico e ne determini il costo".*

## **SOPRALLUOGO**

In data 14 maggio 2015 alle ore 11,00 il sottoscritto si recava presso il complesso turistico alberghiero per compiere un sopralluogo. Questo avveniva regolarmente alla presenza del dr. [REDACTED] in qualità di Procuratore generale della [REDACTED], come si evince dall'allegato verbale. Nel corso del sopralluogo sono state effettuate osservazioni, misurazioni e riprese fotografiche.

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti sul luogo, il sottoscritto ha proceduto operando presso il proprio studio.

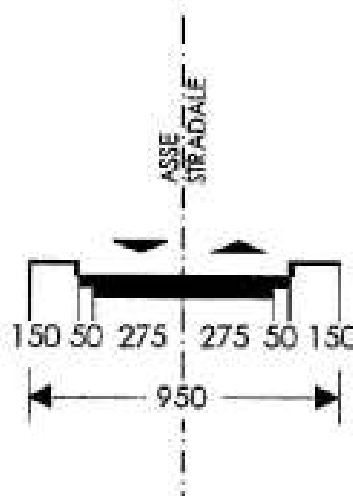
## **RISPOSTA AL QUESITO**

L'accesso diretto al Lotto B del complesso turistico alberghiero, come avanzato dalla parte debitrice, dovrebbe avere inizio in corrispondenza di un cancello esistente nella recinzione in rete metallica sostenuta da paletti in ferro lungo la Via Magna Grecia (già Strada Provinciale Crotone – Capocolonna) che delimita terreni di proprietà della ditta esecutata (Foto n. 01) e avere termine in corrispondenza dell'area destinata a parcheggio (Foto n. 02) retrostante il corpo di fabbrica individuato in Catasto fabbricati dal Foglio 52, Particella 60 sub 4.

Dall'osservazione dei luoghi, il percorso più congeniale per collegare gli estremi detti fiancheggia il confine di proprietà, come indicato in planimetria (Allegato 01). Per buona parte del suo sviluppo, il percorso si pone tra due filari di alberi, i cui tronchi distano circa sei – sette metri, come si evince dalla sequenza fotografica a ritroso da Foto n. 03 (parcheggio) a Foto n. 14 (cancello su Via Magna Grecia).

Se da un lato il percorso posto tra i filari d'alberi, distanti tra loro 6 – 7 m, si può ritenere un appropriato inserimento nell'ambiente esistente con minimo impatto ambientale, d'altro canto comporta una limitazione della larghezza della piattaforma. Tuttavia, può essere adottata la

soluzione base, a 2 corsie di marcia di larghezza 2,75 m ciascuna, come indicato nella seguente figura:



La sopraindicata soluzione è tipica delle strade di Categoria F (Strade locali in ambito urbano) secondo il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

In alcuni tratti occorre sacrificare almeno quattro alberi che si trovano lungo il percorso o a ridotta mutua distanza e sfrondarne altri, per non far interferire le loro fronde con i veicoli. Tuttavia, la loro rimozione e/o riduzione di chioma non comporterebbe alterazioni significative dello stato dei luoghi.

L'area destinata a parcheggio del residence si trova a una quota di circa 14 m sul livello del mare, superiore rispetto alla Via Magna Grecia, posta a circa 6 m s.l.m. Detto dislivello, pari a 8 m circa, considerata la lunghezza del percorso, pari a circa 167,00 m, comporta una pendenza media pari a  $8,00 / 167,00 = 0,048 = 4,8 \%$ , del tutto ammissibile.

I tratti rettilinei saranno raccordati con curve di raggio  $R = 13,00$  m, così come richiesto dai Vigili del Fuoco per consentire un agevole accesso alle autopompe o alle autoscale in caso di emergenza.

Il terreno lungo il percorso ipotizzato non presenta irregolarità vistose, appare compatto e idoneo a sostenere un solido stradale destinato a viabilità minore e non è propiciente dirupi o scarpate estremamente ripide richiedenti opere di sostegno.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che è fattibile la realizzazione di un diretto accesso al Lotto B dalla Via Magna Grecia in alternativa all'esistente passaggio. Detto accesso può essere realizzato senza particolari difficoltà in modo tale da possedere caratteristiche di strada carrabile di Categoria F (Strade locali in ambito urbano) e non altererebbe lo stato dei luoghi in maniera significativa.

Per quanto concerne realizzabilità dal punto di vista amministrativo e tecnico, occorre considerare i punti appresso riportati.

Nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) l'area di intervento ricade in area soggetta a vincoli. In particolare, ricade nella fascia facente parte dei Beni ambientali, così come stabilito dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e in Zona litoranea jonica di notevole interesse pubblico, soggetta alle restrizioni dettate dal Decreto Ministeriale del 5 maggio 1965 e dal Decreto Ministeriale del 27 luglio 1968. In particolare, quest'ultimo DM definisce puntualmente le varie zone soggette ai vincoli imposti dal primo. Il DM 5/5/1965 sancisce che, indipendentemente dal rilascio della licenza edilizia, sussiste l'obbligo da parte del possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località vincolata, l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possono modificare l'aspetto esteriore della località stessa. L'opera proposta possiede tali prerogative. Pertanto, per realizzare l'opera occorre l'approvazione della competente Soprintendenza. Ciò comporta una dilatazione dei tempi di realizzazione strettamente necessari valutabile da trenta fino a sessanta giorni.

Procedendo sulla Via Magna Grecia da Crotone verso Capocolonna, l'accesso che si intende realizzare si trova dopo circa cinquanta metri da una curva destrorsa. Sul tratto rettilineo precedente la curva, la visibilità di eventuali mezzi in entrata o in uscita dall'accesso è preclusa. Ciò potrebbe costituire un rischio significativo per la circolazione. Pertanto, ove si realizzi l'accesso in trattazione, occorre prevedere l'installazione un'opportuna segnaletica verticale di pericolo abbinata a sistemi attivi orizzontali di riduzione della velocità (dossi artificiali, barre sonore).

L'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali sono opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire PdC, sentito il parere della Soprintendenza. I tempi prevedibili per il rilascio del PdC possono valutarsi in un periodo da trenta a sessanta giorni.

L'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali sono opere soggette al parere del Genio Civile (GC) se sono previste opere accessorie in cemento armato (muri di sostegno, ponticelli, tombinature). Nel progetto di massima proposto non sono previste opere del genere. Nel caso si rendessero necessarie e seguito di più approfondite indagini e studi, i tempi prevedibili per il rilascio possono valutarsi in un periodo da trenta a sessanta giorni, anche contemporaneamente al rilascio del PdC.

Per il rilascio dei pareri della Soprintendenza e del GC e per il rilascio del PdC occorre il deposito del progetto presso i competenti uffici. Di norma, il progetto si redige in tre fasi come appresso riportato.

1. Il progetto preliminare stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, ed è composto, salva diversa determinazione del responsabile del procedimento, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) relazione tecnica;
- c) studio di prefattibilità ambientale;
- d) indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- e) planimetria generale e schemi grafici;
- f) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- g) calcolo sommario della spesa.

2. Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio della concessione edilizia, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente. Esso comprende:

- a) relazione descrittiva;
- b) relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica;
- c) relazioni tecniche specialistiche;
- d) rilievi planoaltimetrici;
- e) elaborati grafici;
- f) studio di impatto ambientale, ovvero studio di fattibilità ambientale;
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- h) computo metrico estimativo;
- i) quadro economico.

3. Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie. Il progetto è redatto nel pieno rispetto del progetto definitivo nonché delle prescrizioni dettate in sede di rilascio della concessione edilizia o di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale ovvero il provvedimento di esclusione delle procedure, ove previsti. Il progetto esecutivo è composto dai seguenti documenti:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;

- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piani di sicurezza e di coordinamento;
- g) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

Per l'espletamento delle tre fasi di progettazione sopra elencate e delle misurazioni e indagini da eseguire in sito, in condizioni ordinarie è prevedibile un periodo da trenta a sessanta giorni. Pertanto, prima di giungere alla cantierizzazione del progetto, è prevedibile un tempo variabile da almeno quattro mesi fino a sei mesi, durante il quale avviare le indagini e le misurazioni, redigere i progetti ed ottenere le necessarie autorizzazioni.

Il percorso individuato non prevede tratti in rilevato, in trincea o a mezza costa, seguendo l'altimetria del terreno naturale. Pertanto, non sono previsti significativi movimenti terra o realizzazioni di opere di sostegno. Le opere necessarie sono quelle appresso descritte.

- A. Smacchiamento: prelininare taglio degli alberi, degli arbusti e dei cespugli, nonché estirpazione delle ceppaie e delle radici e successivo loro trasporto in siti attrezzati per l'incenerimento, ovvero in discariche abilitate alla loro ricezione.
- B. Scoticamento: asportazione della coltre di terreno vegetale ricadente nell'area di impronta del solido stradale per lo spessore previsto in progetto e successivo trasporto in idonei luoghi di deposito provvisorio, in vista di eventuali riutilizzazioni per arginelli o altre opere di sistemazione a verde. Detta asportazione deve avvenire subito prima dell'esecuzione dei movimenti terra (scavo per la formazione del cassonetto stradale) per evitare l'esposizione alle acque piovane dei terreni denudati.
- C. Movimenti terra: scavi per la formazione del cassonetto stradale, profondo almeno 50 cm.
- D. Preparazione del piano di posa: livellamento e compattazione del fondo dello scavo.
- E. Determinazione della portanza: prove di carico su piastra dinamica leggera.
- F. Eventuali bonifiche per scarsa portanza (poco probabili, da un esame a vista).
- G. Stabilizzazioni meccaniche: miscelazione, umidificazione e costipamento.

- H. Drenaggi: eventuali pose di geotessili e realizzazione di strati drenanti con tubi di raccolta delle acque.
- I. Eventuale rivestimento di protezione delle scarpate.
- J. Creazione del sottofondo: volume di terra a densità controllata, dove risultano ancora sensibili le sollecitazioni indotte dal traffico stradale trasmesse dalla pavimentazione.
- K. Realizzazione della pavimentazione stradale del tipo flessibile costituita da:
1. strato di usura in conglomerato bituminoso a masse chiuse di spessore almeno 3 cm;
  2. strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso a masse semichiusse di spessore almeno 7 cm;
  3. strato di base (misto bitumato) di spessore almeno 20 cm;
  4. strato di fondazione (misto granulare) di spessore almeno 20 cm.
- L. Realizzazione di margini esterni: la pavimentazione deve essere raccordata con gli elementi marginali contigui dello spazio stradale (scarpate, cunette, marciapiedi ecc.) mediante elementi che possono essere costituiti da arginelli, o fasce di raccordo (cigli).
- M. Costruzione di eventuali arredi e impianto di illuminazione.

Per giungere alla determinazione del costo dell'opera proposta, è stato necessario redigere un computo metrico estimativo (CME) sulla scorta dei prezzi unitari delle varie categorie di opere riportati nel prezzario regionale e sulla scorta della quantità di opere necessarie rilevabili dallo schema di sezione stradale sopra riportata e dalla planimetria del progetto di massima elaborato dal sottoscritto, allegata alla presente. Sono escluse da tale computo opere accessorie, quali arredi urbani, impianto di illuminazione, guard-rail e simili.

Dall'esame del CME si evince che il costo delle opere ammonta a circa € 81.000,00 esclusa l'IIVA agevolata al 10%, pari a € 8.100,00.

A detto importo occorre aggiungere le spese tecniche (indagini geologiche, relazione geologica e geotecnica, studio di fattibilità, progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza) valutabili in € 12.000,00 circa al netto del contributo integrativo Cassa del 4%, pari a circa € 500,00 e dell'IIVA al 22% sull'imponibile, pari a circa € 2.500,00.

Il Perito

Ing. Roberto TAVERNITI

*Roberto Taverniti*

